

Miljö och byggnämnden

OTHEM STRANDRIDAREGÅRDEN 1 m.fl.

Upprättande av detaljplan – Othem Strandridaregården 1 m.fl. - Utställning

Förslag till beslut

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sända ut förslag till detaljplan för Othem Strandridaregården 1 m.fl., daterad 2020-06-24 för förnyad utställning/granskning.

Sammanfattning

För att möjliggöra en försäljning av Othem Strandridaregården 1, som ägs av Region Gotland, är syftet med detaljplanen att ändra användningen från *allmänt ändamål till bostäder, kontor och hotell (och vandrarhem)*. Det centrala läget och den kulturhistoriska miljön gör fastigheten till ett attraktivt område för såväl boende som tillfällig vistelse.

Gällande detaljplan anger för fastigheten Othem Strandridaregården 1, *allmänt ändamål*. Allmänt ändamål är inte längre en aktuell planbestämmelse i plan- och bygglagen och tullhuset har stått tomt under senare år. En ändrad användning och ett i anspråkstagande är därför positivt för byggnaderna i sig och för Slite samhälle. Det innebär också att byggnaderna tas om hand och fler bostäder tillskapas i ett centralt läge.

Strandridaregården är utpekad som mycket vacker och värdefull miljö i kulturhistorisk miljö- och byggnadsinventering, Läns museet 1991. En kompletterande kulturvärdesinventering har gjorts av Gotlands museum 2016. Med stöd av kulturvärdesinventering föreslås en försiktig exploatering som underordnar sig de kulturhistoriska värdena och skydds- och varsamhetsbestämmelser har införts i planen. De befintliga byggnaderna får inte rivas eller förvanskas och nya byggnader ska uppföras med utformningsbestämmelser. Om fastigheten styckas är det viktigt att trädgårdens historia med svagt synliga spår av odlingsbäddar som visar tullboställets koppling till självhushållning även i framtiden kan avläsas. Gårdsmiljön får inte påverkas t.ex. genom avgränsningar mellan fastigheterna.

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked inkom 2013-08-14 med önskan om planändring från allmänt ändamål. Syftet var att möjliggöra för bostäder, kontor eller liknande som kan vara möjligt utifrån det användningssätt som kan anses lämpligt utifrån läge, intilliggande bebyggelse m.m. I enlighet med beslut i regionstyrelsen (RS § 287, 2012-11-01 och RS § 136, 2013-05-30) ska fastigheten, som ägs av regionen, säljas för att uppnå lokaleffektivitet. Ansökan omfattade ny detaljplan med möjlighet att dela fastigheten.

Planförhållanden

Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen KF 2010-06-14 § 79. Aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97, anger; område för detaljplaner, område där fördjupad översiktsplan (FÖP) ska tas fram.

Fördjupad översiktsplan Slite Centrum, antagen KF 1993-12-13 § 274, anger allmänt ändamål, värdefull kulturmiljö.

För området gäller *detaljplan; Stadsplan 09-OTH-521, Slite Centrala delen, söder om Storgatan* antagen 1974-11-22 anger; *allmänt ändamål* i två våningar.



Miljökonsekvensbeskrivning

Vid en behovsbedömning från 2013 bedömdes inte en delning av fastigheten och ändrad användning till bostäder eller kontor ha någon påverkan på natur, kultur, allmänhet eller något riksintresse. Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att ett genomförande av planändringen inte medförde en negativ miljöpåverkan. Länsstyrelse gjorde i ett yttrande 2014-01-15 samma bedömning som Region Gotland.

Bedömningen grundade sig på en förfrågan där inte några nya byggrätter skulle möjliggöras inom fastigheten. En ny behovsbedömning bedöms inte behövas då en kulturvärdesinventering gjorts. Kulturvärdesinventeringen ligger till grund för detaljplaneförslagets bestämmelser. Utöver kulturvärdesinventering har en arkeologisk undersökning inklusive borttagande av fornminne utförts under 2019 i samband med geoteknisk markundersökning. Under 2020 har en trädinventering över befintliga naturvärden utförts. De utförda undersökningarna påvisar inga hinder mot planens intentioner.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2013-12-12 § 281, med beslut om planuppdrag.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en försäljning av fastigheten genom att ändra användningen från allmänt ändamål i gällande detaljplan till bostäder. Det centrala läget och den kulturhistoriska miljön gör fastigheten till ett trevligt område för boende.

Planförslaget innebär en försiktig exploatering som underordnar sig de kulturhistoriska byggnaderna. Fastigheten föreslås också kunna styckas.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2016-12-07, § 238, med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med planförslag daterat 2016-11-23. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och de åtgärder som dessa har föranlett har redovisats i en samrådsredogörelse.

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Skyddsbestämmelserna för den kulturhistoriska bebyggelsen har kompletterats.
- Möjligheten att bygga takkupor har tagits bort.
- Beskrivningen har förtydligats under rubriken bebyggelseområden.
- Byggrätterna för nya byggnader har justerats
- Redaktionella ändringar har gjorts.

Granskning

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden, med beslut om granskning.

Planförslaget, daterat 2017-04-05, har varit utställt för granskning under tiden fr o m 2017-05-08 t o m 2017-06-07. De yttranden som inkommit finns i Region Gotlands diarium och på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och de åtgärder som dessa har föranlett har redovisats i ett utställningsutlåtande.

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från kompletterande genomförda utredningar; arkeologisk utredning och trädinventering.
- Användning **O₁ – Hotell** (och vandrarhem) har införts på plankartan, i syfte att uppnå en högre planflexibilitet över tid.
- Användning **K – Kontor** har införts på plankartan, i enlighet med Byggnadsnämndens planuppdrag 2013-12-12 § 281.
- Planbestämmelser och plankarta har digitaliserats. Planbestämmelser är nu uppdaterade, omformulerade och upprättade enligt Boverkets nationella bestämmelsekatalog. Standarden innebär att varje enskild bestämmelse ska listas separat i syfte att uppnå högre läsbarhet på den digitala granskningskartan. Enskilda planbestämmelser kan därmed ha fått nya prefix och bestämmelsebokstäver samt knutits till specifika egenskapsytor.
- Planbestämmelse **q₃** och **q₅** är nu förtydligade att bestämmelserna endast gäller interiört.
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar **g₁** och **g₂** har införts på plankartan skulle fastigheten delas. För parkering och öppen dagvattenanläggning ska i sådana fall gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll av dessa ytor.

- Villkor för startbesked för bostadsbyggnad har införts på plankartan med krav att anläggning för infiltration och/eller fördröjning av dagvatten första anordnas.
- Bestämmelse om att bygglov ej får ges för lovpliktig åtgärd förrän tillfart till fastigheten har flyttats har också införts i syfte att åstadkomma en angöring till parkering som inte påverkar befintliga träd på fastigheten.
- Texter och ställningstaganden kring planförslagets eventuella påverkan på riksintresset för yrkesfisket har förtydligats såväl som för förslagets eventuella påverkan på närliggande hamnverksamhet och stenförädling.
- Utöver detta har omfattande redaktionella ändringar och förtydliganden genomförts i planbeskrivningen i syfte att uppnå en ändamålsenlig redovisning av planens förutsättningar.

Bedömning

Utifrån inkomna yttranden i samråd och utställning har planförslaget reviderats. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Miljö- och byggnämnden återigen ger förvaltningen i uppdrag att ställa ut det reviderade planförslaget till ny detaljplan för Othem Strandridaregården 1 m.fl.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2020-06-09

Planbeskrivning, 2017-04-05, reviderad 2018-08-29, reviderad 2020-06-24

Plankarta, 2017-04-05, reviderad 2018-08-29, reviderad 2020-06-24

Granskningsutlåtande, 2020-06-24

Arkeologisk undersökning, 2019:10

Geoteknisk utredning, 2018-06-12

Kulturvärdesinventering, 2016-11-14

Trädinventering, 2020-04-24

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christian Björkman
Fysisk Planerare

Johan Åberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Region Gotland, Roger Möller, SBF, 62181 VISBY

Sökande

Region Gotland, Roger Möller, SBF, 62181 VISBY